

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 3

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Brf. Västermalmsterrassen		Personnr/orgnr: 769624-1293	
Hyresgäst	Namn: RainBowls AB		Personnr/orgnr: 559094-1448	
	Aviseringsadress: Stenhuggarvägen 53, 752 67 Uppsala (c/o Jasmin Jalili)			
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Leendet 1		
	Gata: Lindhagengatan 137 A	Trappor/hus: BV	Lokalens nr: 3	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Se Bilaga 4 (tecknad 4/3 2015, (Milano Lounge AB)) ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 4			
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktning- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:			
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp Café / Bar	Plan BV	ca m ² 48,5	Areatyp Butik / Kontor
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1			
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)
				☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)
Hyrestid	Från och med den: 2015-03-03		Till och med den: 2020-02-28	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 3 år ☐ _____ månader			
Hyra	Kronor 135 000 per år exklusive nedan markerade tillägg			
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 2			
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga: 3			
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga: Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: 4 Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga: Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Bilaga:			

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 2 (4)

Nr: 3

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☒ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock ligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 141-7401
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktnings	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

KPL

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 3

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 4
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga Bilaga:	
	☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga Bilaga:	
	☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga: 5	
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.	
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Bilaga:	
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga:	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på yttreväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företagsrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☒ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram. Bilaga:	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:	

IKPL

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 4 (4)

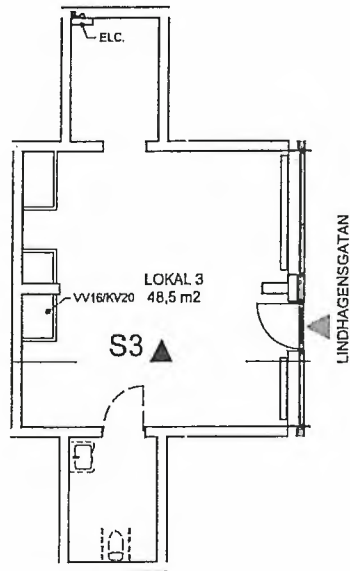
Nr: 3

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

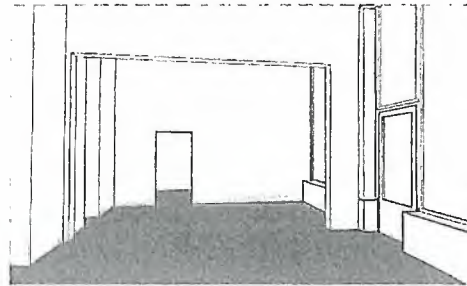
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.	Bilaga: 4
	☒ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den <u>2017-01-20</u> lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☒ annan säkerhet i form av	Bilaga: 6
	Deposition 93 122:- Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påordrar.	
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Indexklausul (tecknad 4/3 2015, (Milano Lounge AB)) Övertas av hyresgästen	Bilaga: 2
	Fastighetsskattesklausul Ny efter upptaxering av fastigheten, enligt taxeringsmyndigheten	Bilaga: 3
	Särskilda Bestämmelser (tecknad 4/3 2015, (Milano Lounge AB)) Övertas av hyresgästen	Bilaga: 4
	Gränsdragningslista (tecknad 4/3 2015, (Milano Lounge AB)) Övertas av hyresgästen	Bilaga: 5
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum: Stockholm 2017-02-01	Ort/datum: Stockholm 2017-02-01
	Hyresvärdens namn: <i>BRF Västermalmsterrassen</i>	Hyresgästens namn: RainBowls AB
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>Linn Bjurek</i>	Namnteckning(firmatecknare/ombud): <i>Mojgan Khoshniat</i>
	Namnförtydligande: <i>Linn Bjurek Olle Wahlund</i>	Namnförtydligande: Mojgan Khoshniat
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den <u>2018-11-29</u> .	
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn): <i>Mojgan Khoshniat</i>	Tillträdande hyresgäst (namn): <i>Karl-Petter Lööw</i>
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <i>Mojgan Khoshniat</i>	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <i>[Signature]</i>
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: <i>Stockholm 29/11 2018</i>	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn: <i>Olle Wahlund Linn Bjurek</i>	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

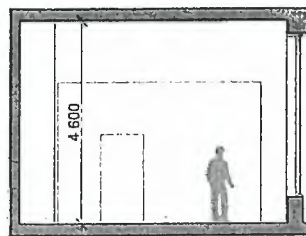
WVL v
? C7 @ X



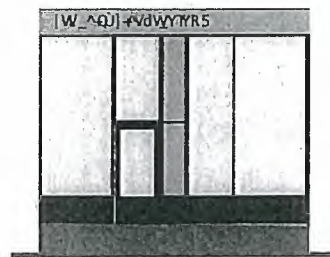
PLAN 1:100



adKZ_PY] È



SEKTION S3 1:100

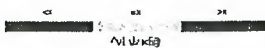


FASAD MOT LINDHAGENSGATAN 1:100



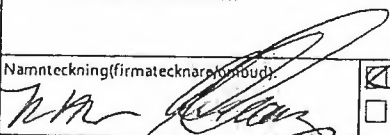
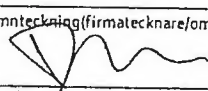
Q] VV] TYRL] E

■	M.RB - RR
■	W_a - R
■	_TWL Vb - RR
■	PWPY_] LW
■	] LOT_2]
S	WVW a - a^



PRELIMINÄR 2014-12-01

Handwritten signatures and initials: LB, QU, 12PL, MK, and a large stylized signature.

Avser	Hyreskontrakt nr: 3		Fastighetsbeteckning: Leendet 1	
Hyresvärd	Namn: Brf Västermalmsterrassen		Personnr/orgnr: 769624-1293	
Hyresgäst	Namn: Milano Lounge AB		Personnr/orgnr: 556977-3111	
Klausul	Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor <u>135 000</u> ska <u>100</u> % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2014</u>. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.			
Underskrift	Ort/datum: Stockholm den <u>4 mars 2015</u>		Ort/datum: Stockholm den	
	Hyresvärd: Brf Västermalmsterrassen		Hyresgäst: Milano Lounge AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning(firmatecknare/ombud):  ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande: <u>Jan-Erik Fransson</u> <u>ALPHYDDEVÄGEN 51</u> <u>131 35 NACKA SWEDEN</u>		Namnförtydligande: <u>DAHO ZAGANJOR</u>	

22 12PL
LB
MK

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalet sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framtänkade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

2B MK 12/12

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 3	Fastighetsbeteckning: Leendet 1
Hyresvärd	Namn: Brf. Västermalmsterrassen	Personnr/orgnr: 769624-1293
Hyresgäst	Namn: RainBowls AB	Personnr/orgnr: 559094-1448
Klausul	Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter. I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärdens betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ. ☒ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara <u>3,57</u> procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början <u>13 996</u> kronor per år. ☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten. Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman. Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande: På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.	
Underskrift	Ort/datum: Stockholm 2017-02-01 Hyresvärdens namn: <i>Brf Västermalmsterrassen</i> Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>Linn Björck Ollie Wahlund</i> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: <i>Linn Björck Ollie Wahlund</i>	Ort/datum: Stockholm 2017-02-01 Hyresgästens namn: RainBowls AB Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>Mojgan Khoshniat</i> ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande: Mojgan Khoshniat

KPL

MLK

Anvisningar

1.

Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.

Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägar skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.

Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningsätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.

Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.

I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.

Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

MK
LB
DW
12PL

BILAGA 4

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

till hyreskontrakt (kontraksnummer lokal 3) mellan Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen, org nr 769624-1293, nedan benämnt Hyresvärden, och Milano Lounge AB, org. Nr. 556977-3111, nedan benämnt Hyresgästen, avseende lokal i fastigheten Leendet 1 i Stockholms kommun. Aktuell förhyring regleras i formuläret "Hyreskontrakt för Lokal" utgett av fastighetsägarföreningen, ("Kontraksformuläret") inklusive tillhörande bilagor ("Hyresavtalet").

För det fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan Kontraksformuläret och dess bilagor ska vad som anges i bilagorna äga företräde.

1. Hyresobjekt

Hyresvärden uthyr till Hyresgästen c:a 48,5 kvm. Förhyringens omfattning framgår av bifogad ritning, se bilaga 1.

2. Lokalens användning

Hyresgästen skall bedriva butik med "Café med bar" samt därtill hörande verksamhet.

3. Hyrestid, uppsägningstid, hyra säkerhet m.m.

Hyresavtalet gäller från och med 2015-03-01 till och med 2020-02-29. Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet skall upphöra att gälla skall det sägas upp senast 9 månader före hyrestidens utgång.

Hyran för Lokalen är Etthundratrettiofem tusenkronor (135 000) kronor per år, exklusive mervärdesskatt och övriga enligt Hyresavtalet tillkommande tillägg.

Hyran skall av Hyresgästen erläggas till Hyresvärden utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

Hyresgästen skall säkerställa 6 månaders hyreskostnad inklusive samtliga tillägg och moms samt fastighetsskatt genom en deposition. Vid avflytt skall säkerheten återbetalas senast samma dag som parterna är överens om att hyresgästens åtagande reglerade. (se även punkt 15. Åtgärder vid avflyttning, återställande.)

4. Lokalens skick

Lokalen upplåtes i befintligt skick. Hyresgästen står för samtliga hyresgäst Anpassningar. Hyresgästen ansvarar fullt ut för att verksamheten ryms inom lokalens och fastighetens utformning och utrustning, inga krav kan ställas på hyresvärden att verksamhetsanpassa lokalen. Det åligger hyresgästen att inhämta och vidmakthålla samtliga eventuella myndighetstillstånd eller andra tillstånd för verksamhetens bedrivande (se även punkt 5, Tillstånd).

5. Tillstånd mm.

Annan verksamhet än att driva "Café med bar" samt därtill hörande verksamhet, är inte tillåten och kan medföra uppsägning med omedelbar verkan. Tillredning av mat endast tillåten om detta ej ställer krav på att hyresvärden skall vidta åtgärder eller som inverkar störande för andra lokalhyresgäster eller boende. Hyresgästen skall ha erforderliga tillstånd för den verksamheten som bedrivs i lokalen och i fastigheten. Det åligger hyresgästen att driva verksamheten i enlighet med gällande lagar, förordningar och föreskrifter. Det åligger Hyresgästen att informera fastighetsägaren om tillstånd för verksamheten dras in.

6. El, Va, Värme, Varmvatten, Kyla, Ventilation.

Hyresgästen har eget el-abonnemang. Lokalen kan säkras upp till maximalt 25A.

Varmvatten näts av hyresvärden och förbrukningen debiteras hyresgästen.

Värme ingår i hyran.

Kyla finns ej.

Ventilation ingår i hyran. Tilluft är ca 160 l/s. Det ingår inte kyla i ventilationen. Ventilationen är inte verksamhetsanpassad. Om det finns behov för verksamhetsanpassad ventilation åligger det hyresgästen att på egen bekostnad komplettera ventilationen.

LB

AK

MX
KPL

23

7. Miljöfarliga ämnen

Hyresgästen förbinder sig att hantera eventuellt miljöfarligt avfall i enlighet med den för tiden gällande bestämmelser. Kostnader för att destruera miljöfarligt avfall åligger Hyresgästen. Det åligger hyresgästen att omedelbart informera Hyresvärden om deponier eller andra upplag av farliga ämnen förvaras inom lokalen och/eller om det finns risk att de sprids till andra delar av fastigheten.

8. Ohyra m.m.

Hyresgästen förbinder sig att teckna och vidmakthålla serviceavtal avseende sanering och utrotning av ohyra i lokalen. Hyresgästen ansvarar för att ohyra eller skadedjur inte förekommer i lokalen eller uppstår i fastigheten till följd av verksamheten i lokalen. Hyresgästen skall i sådan situation omgående ombesörja och bekosta sanering alternativt svara för hyresvärdens eventuella kostnader för sanering. I annat fall skall hyresgästen stå för hyresvärdens kostnader för självrisk om saneringen inbegriper lokalen eller är till gagn för verksamheten i lokalen.

9. Hyresgästens ansvar för viten, skadestånd m.m.

Om föreläggande, vite eller skadestånd som riktas mot Hyresvärden med anledning av den verksamheten som bedrivs eller har bedrivits av Hyresgästen, så förbinder sig Hyresgästen att hålla Hyresvärden skadeslös. Denna skyldighet gäller även efter hyreskontraktets upphörande.

10. Emballage och sophämtning m.m.

Hyresgästen skall själv ombesörja och bekosta avhämtning och bortforsling av sopor, samt städning av Lokalen. Det finns inte något soputrymme i fastigheten tillgängligt för hyresstagaren.

11. Skyltar

Uppsättning av skylt får endast ske i samråd med Hyresvärden och skall följa Stockholms Stads gällande skyltprogram.

Nödvändiga handlingar och myndighetstillstånd ombesörjes och bekostas av Hyresgästen. Eventuell reklamskatt betalas av Hyresgästen. Vid fastighetsunderhåll såsom t ex fasadrenovering skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering och efter renoveringens färdigställande, uppmontering av vad som uppsatts. Vid avtalets upphörande skall hyresgästen ombesörja och bekosta nedmontering av vad som uppsatts samt återställa eventuella skador på fasaden.

12. Lås m.m.

Utöver i förekommande fall, befintliga lås i Lokalen ombesörjer och bekostar Hyresgästen sådan installation av erforderliga lås- och säkerhetssystem till Lokalen, som behövs för verksamheten i Lokalen och som krävs för vidmakthållande av Hyresgästens försäkringsskydd. Sådana system och deras installation skall i förväg godkännas av Hyresvärden. Hyresgästen ansvarar under hyresförhållandet för säkert handhavande av nycklar och eventuella passerkort till Lokalen.

13. Brandskydd och skydd mot olyckor m.m.

Till efterlevnad av vad som stadgas i lag (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyresgästens ansvar att beträffande lokalen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Vidare skall hyresgästen i förekommande fall lämna hyresvärden de uppgifter som behövs för att denne ska kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet i fastigheten eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyresgästen förbinder sig även att inte på något sätt blockera fastighetens utrymningsvägar, samt tillåter, att fastighetens övriga hyresgäster nyttjar eventuella i lokalen belägna utrymningsvägar vid nödsituationer.

14. Skador m.m.

Hyresgästen svarar för all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av hyresgästen eller av någon som hyresgästen berett tillträde till Lokalen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page: "AB", "MK", "KPL", and a circled "2".

Hyresgästen ansvarar även för person- och sakskada som kan uppkomma till följd av den av hyresgästen bedrivna verksamheten. Hyresgästen är med hänsyn härtill skyldig att hålla sig med betryggande ansvarsförsäkring. Detta ansvar omfattar även ansvar gentemot tredje man.

Det åligger Hyresgästen att utan dröjsmål anmäla uppkommen skada till Hyresvärden och medverka till att begränsa skadan samt att, i enlighet med de anvisningar som Hyresvärden lämnar, på egen bekostnad avhjälpa sådan skada som Hyresgästen svarar för.

För det fall Hyresgästens verksamhet kan medföra risker ur miljösynpunkt är Hyresgästen, eller den Hyresgästen anlitar eller sätter i sitt ställe, även skyldig att inneha erforderliga tillstånd för verksamhetens bedrivande från Hyresvärden, myndigheter, domstol eller annat beslutande organ. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för alla skador till följd av Hyresgästens verksamhet och för alla åtgärder för sanering av förorening såsom efterbehandling av förorenade markområden och byggnader eller del av byggnad till följd av Hyresgästens verksamhet.

För det fall Hyresvärden skulle påläggas ekonomiskt ansvar i något avseende på grund av förhållande med anknytning till Hyresgästens verksamhet äger Hyresvärden rätt att erhålla full kompensation härför av Hyresgästen.

Hyresgästen svarar på motsvarande sätt som angetts ovan för skada som orsakas av annan som Hyresgästen anlitar eller inhyst/berett tillträde till Lokalen. Sådant ansvar omfattar även obehöriga som på grund av förhållande på Hyresgästens sida kunnat bereda sig tillträde till Lokalen.

15. Åtgärder vid avflyttning, återställande

Hyresgästen är skyldig att senast på dagen för hyresavtalets upphörande på egen bekostnad återställa lokalen till en fullt funktionsduglig lokal enligt till avtalet bilagda gränsdragningslista, samt återlämna densamma tömd och väl rengjord. I hyresgästens återställandeansvar ingår att medtaga och bortforsla av hyresgästen bekostad inredning och utrustning (även inkluderat data- och telekablage) om inte annat överenskommes skriftligen. Hyresgästen skall reparera eventuell uppkommen skada å lokalen eller byggnaden och fastigheten i övrigt. Beträffande skyltar m.m., se ovan punkten 12. Hyresgästen skall vid samma tillfälle överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande, även om de anskaffats av hyresgästen.

Vad gäller sådan inredning och utrustning som hyresgästen fogat till lokalen på sådant sätt att den införlivas med fastigheten (accession) skall denna kvarlämnas om hyresvärden påfordrar det och tillfalla hyresvärden utan särskilt vederlag. Hyresvärden äger rätt till tillträde till lokalen före avflyttningen för besiktning avseende detta.

Då särskild avflyttningsbesiktning skett, ska hyresgästen bekosta och ombesörja erforderlig sanering eller andra efterbehandlingsåtgärder som antecknas i avflyttningsbesiktningsprotokollet.

Åtgärder ska ske efter samråd med Hyresvärden.

Brister hyresgästen i sina åtaganden enligt denna bestämmelse äger hyresvärden rätt att omgående åtgärda bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresvärden äger härvid även rätt att tillgodogöra sig kvarlämnad egendom eller kvittbliva denna på hyresgästens bekostnad. Vidare äger hyresvärden rätt till ersättning för eventuell skada till följd av bristen, inkluderat förmögenhetsskada såsom hyresförlust.

16. Underhåll m.m.

Hyresgästen svarar för underhåll av samtliga ytskikt, egna installationer, lås och larmanordningar, samt för underhåll av egen och av Hyresvärden tillhandahållen inredning och installationer för den förhyrda Lokalen. Vid fel orsakade av inbrott, skadegörelse, försummelse eller felaktigt handhavande, svarar Hyresgästen för underhålls- och/eller utbyteskostnader för återställning.

Det åligger Hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad tillse att Lokalen motsvarar de krav som kan komma att ställas av försäkringsbolag, brandmyndighet, byggnadsnämnd eller annan myndighet beträffande Lokalen och Hyresgästens nyttjande av denna. Hyresgästen skall samråda med Hyresvärden innan åtgärd vidtas.

Hyresvärden ansvarar endast för utvändigt underhåll (exkl. skyltar, belysning etc. tillhörande Hyresgäst) av byggnaderna, samt för underhåll av fastighetens grundinstallationer avseende VVS. Enligt bilaga 5.

17. Vinterunderhåll

Snöröjning utanför entrén ska utföras av Hyresgästen. Trottoar framför lokalen ägs av Stockholms Stad.

18. Ägarförhållanden i Hyresgästbolaget m.m.

Handwritten signatures and initials: 12/P2, MK, 2, 2B, and a stylized signature.

Hyresgästen är skyldig att informera Hyresvärden om alla förändringar i ägarförhållanden, som sker i Hyresgästens bolag. Meddelande ska ske skriftligen genom att Hyresgästen översänder nytt bolagsbevis/registreringsbevis alt. ändringsbevis till Hyresvärden där förändringarna framgår. Vid detta kontrakts tecknande skall giltigt registreringsbevis överlämnas till Hyresvärden. Hyresgästen har ej rätt att hyra ut de förhyrda lokalerna i andra hand och ej heller överlåta detta kontrakt till annan person/bolag utan Hyresvärdens skriftliga medgivande.

19. Meddelanden

Om Hyresgästen inte skriftligen meddelat annat än den uthyrda Lokalens adress, kan Hyresvärden tillstålla Hyresgästen uppsägning eller andra meddelande rörande hyresförhållandet till lokalens adress.

20. Mervärdesskatt (moms) mm.

Hyresgästen skall till Hyresvärden erlagga ersättning för mervärdesskatt (moms). Momsen, som erläggs samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt Hyresavtalet utgående tillägg och andra ersättningar.

Om Hyresvärden till följd av Hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av Lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – går förlustigavdragsrätt för ingående moms till följd av reglerna i mervärdesskattelagen eller på annat sätt begränsas i sin möjlighet att uttaga moms enligt denna bestämmelse skall Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärden för skadan. Hyresgästen skall även framgent hålla Hyresvärden skadeslös i förhållande till den kostnadsökning Hyresvärden drabbas av till följd av förlorad avdragsrätt för ingående moms eller rätt att uttaga moms.

21. Ny hyresgäst Anpassning

Hyresgästen får därutöver inte företa installations- förändrings- och/eller ombyggnadsarbeten i Lokalen utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

Fastighetsägaren har inget ansvar för konsekvenser beroende på den inredning eller kompletteringar som Hyresgästen vidtar i Lokalerna. För det fall Hyresgästen åsidosätter vad som angivits ovan skall Hyresgästen att fullt ut ersätta Hyresvärden dennes skada.

22. Ombyggnadsarbeten, hyresrabatt m.m.

Hyresgästen färdigställer en RWC på egen bekostnad. Som kompensation erhåller hyresgästen åttiotusen kronor (80 000) exklusive moms av Fastighetsägaren, som avräknas löpande från hyran under tre år 2015, 2016 samt 2017.

Hyresvärden ställer inte andra krav på RWC än myndighetskrav.

Fastighetsägaren åtar sig att flytta elcentralen (utanpåliggande dragning av kablar) till överenskommet läge utan kostnad för hyresgästen.

Fastighetsägaren utför inskämning av spill för handfat på befintlig avloppsstam utan kostnad för hyresgästen. I det fall verksamheten ger upphov till bullerstörning skall hyresgästen på egen bekostnad tillse att montera bullerreducerande innertak.

Alla hyresgäst Anpassningar som utförs av hyresgästen skall godkännas av Fastighetsägaren innan arbetet startar. Hyresgästen skall redovisa egenkontroller för installationsarbeten som el, rör och ventilation, där det framgår att arbetena är utförda av behöriga hantverkare samt att arbetena uppfyller Svenska normer och av myndigheter utfärdade föreskrifter.

Hyresvärden skall ges möjlighet att besiktiga dessa arbeten efter färdigställande.

Det ingår inte kyla i lokalen. Det finns ingen fettavskiljare i lokalen.

23. Nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll mm.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning av vad slag det vara må för tid under vilken Hyresvärden utför sedvanligt underhåll av Lokalen eller fastigheterna i övrigt.

24. Överlåtelse, upplåtelse i andra hand och ändrad verksamhet

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta sina rättigheter och skyldigheter, helt eller delvis, enligt detta Hyresavtal utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Vidare äger Hyresgästen inte rätt att upplåta Lokalen, helt eller delvis, i andra hand eller ändra verksamheten utan att dessförinnan vid varje tillfälle ha inhämtat Hyresvärdens skriftliga

Handwritten signatures and initials: LB, MK, 12/12, and a circled '2'.

medgivande.

25. Pantsättning och inskrivning

Hyresgästen äger inte rätt att upplåta panträtt till Lokalen eller på annat sätt ställa hyresrätten som säkerhet. Detta Hyresavtal får inte inskrivas.

26. Personuppgifter

Hyresgästen samtycker till att de personuppgifter som lämnas till Hyresvärden i samband med avtalstecknandet, kommer att behandlas i den utsträckning behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgäster och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från Hyresgästens verksamhet.

27. Hyresreduktion

Som kompensation för att hyresgästen uppför en RWC på egen bekostnad utgår hyresreduktion med tjugosextusen sexhundrasextiosex kronor (26 666) per år under tre år. År 2015: 26 666, år 2016: 26 666 samt år 2017: 26 666 kronor. Reduceringen fördelas ut månadsvis under de tre åren.

Vidare utgår hyresreduktion med 100 % från tillträdesdag t o m 2015-04-15, för att hyresgästen skall färdigställa lokalen.

28. Ändringar och tillägg

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse för parterna rörande hyresförhållandet har intagits i detta Hyresavtal. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med Hyresavtalets tillkomst.

Alla ändringar och tillägg till detta Hyresavtal skall, för att äga giltighet, ske skriftligen.

Stockholm den 4/3 2015
För Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen

Stockholm den / 2015
Milano Lounge AB

Namnförtydligande:

Jan-Erik Fransson
ALPHYDDEVÄGEN 51
131 35 NACKA SWEDEN

Namnförtydligande:

JOHAN ALENUS

MK
12/12

LB

2

Gränsdragningslista förvaltning

1. Omfattning

Syftet med gränsdragningslistan är att klargöra vad som ingår i hyran samt vad hyresvärd (HV) respektive hyresgäst (HG) skall utföra och bekosta under hyresförhållandet. Den part som har ansvaret, ombesörjer och bekostar att det som erfordras genomförs.

Denna gränsdragningslista kan omfatta anordningar som vid avtalets undertecknande inte finns. Gränsdragningslistan gäller dock endast i förekommande fall, d v s om anordningen vid avtalets undertecknande inte finns på fastigheten så är skrivningen nedan om aktuell anordning inte tillämplig.

Där HV/HG äger anordningar som inte finns upptagna bekostar denna erforderligt tillsyn, skötsel, underhåll samt utbyte.

2. Definitioner

Ägare:

Den part som ansvarar för ursprunglig investering om inget annat överenskommits.

Tillsyn:

Omfattar observation av funktion hos en anordning samt rapportera avvikelser.

Skötsel:

Åtgärder med ett förväntat intervall om mindre än ett år vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos anordningen.

Underhåll:

Åtgärder som syftar till att underhålla anordningen så att dess ursprungliga funktion återställs och dess livslängd kan uppnås.

Utbyte:

Utbyte av anordningen som nått sin livslängd eller där underhåll inte är tillräckligt för att bibehålla dess ursprungliga funktion.

Handwritten signatures and initials: MK, LB, 12PL, 1(4), 2.

3. Gränsdragningslista

	Utrustning	Ägare	Ansvar för tillsyn	Ansvar för skötsel	Ansvar för underhåll	Ansvar för utbyte	Anmärkning
UTVÄNDIGT MARK		HV	HV	HV	HV	HV	
UTVÄNDIGT BYGGNAD	Fasader	HV	HV	HV	HV	HV	
	Tak	HV	HV	HV	HV	HV	
	Fönster	HV	HG	HG	HG	HV	HG ansvarar för skador på skyllfönster.
	Solavskärmning	-	-	-	-	-	Finns ej
	Stämtak	-	-	-	-	-	Finns ej
	Entrépartier	HV	HG	HG	HG	HV	HG ansvarar för åverkan.
	Dörrar	HV	HG	HG	HG	HV	HG ansvarar för åverkan.
	Jaluserier	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Terass	-	-	-	-	-	Finns ej
	Brandstegar	-	-	-	-	-	Finns ej
	Skyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
ANTENN	Antenn och dylikt	-	-	-	-	-	Finns ej
HYRESOBJEKT	Dörrar						
	Dörrar	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Glas	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Trycke	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Dörrstängare	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Utrymningsvred	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Golv						
	Golv	HV	HG	HG	HG	HV	Bjälklag.
	Innergolv	HG	HG	HG	HG	HG	
	Väggar						
	Snickeri	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	TapeUVäv	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Gardinstång, textilier	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Målning	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Skyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Innertak						
	Tak	HV	HG	HG	HG	HV	Bjälklag.
	Undertak	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Partier						
	Metall	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Trä	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Glas	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Vitvaror						
	Kyl/Frys	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Mikrovågsugn	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Diskmaskin	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Kaffemaskiner	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Vattenmaskiner	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Pausrum, Pentry						
	Skåp	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Bänkskivor	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Belysning						
	Armaturer allmänbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Armaturer arbetsplats belysning	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Specialarmaturer	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej
	Ljuskällor	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej

Bilaga 5

	Utrustning	Ägare	Ansvar för tillsyn	Ansvar för skötsel	Ansvar för underhåll	Ansvar för utbyte	Anmärkning
	Säkerhet						
	Låssystem	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Nycklar, passerkort	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Passersystem	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Inbrottslarm	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Övrigt						
	Nedföringslavar	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Fönsterbänkskanaler	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Stubbbar/Golvbrunnar	HG	HG	HG	HG	HG	
	Sanitetsporstin	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Dusch	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Utslagsback	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Fönsterputs	HG	HG	HG	HG	HG	
	Persienner	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Kanalisation	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
VVS	Värme						
	Värmeanläggning	HV	HV	HV	HV	HV	
	Radiatorer	HV	HG	HV	HV	HV	
	Termostatventiler	HV	HG	HV	HV	HV	
	Ventilation						
	Ventilations-anläggning för till- och frånluft inkl filter	HV	HV	HV	HV	HV	Kyla finns ej.
	Ventilationsdon	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Processkyla för verksamheten	-	-	-	-	-	Finns ej.
	Kanafer	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Vatten och avlopp						
	Vatten- och avlopps anläggningar	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Rensning brunnar, avlopp och vattenlås	HG	HG	HG	HG	HG	
	Armaturer	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Packningar	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
ELANLÄGGNINGAR	Ställverk	HV	HV	HV	HV	HV	
	Elcentraler	HV	HV	HV	HV	HV	
	Kanalisation, starkström	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Kanalisation, svagström	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Kablar, starkström	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Kablar, svagström						
	Centralantenn för allmän radio och tv	-	-	-	-	-	Finns ej.
	Data	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Tele	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Entrésignal	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Ljudanläggning	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	TV	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	AV	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Nödsignal						
	Nödsignal HWC	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Nödsignal vätum	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
BRANDSKYDD	Utrymningskyltar	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Nödbelysning	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Sprinkleranläggning	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Brandlamsanläggning	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Brandposter inkl slang och munstycken	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Brandsläckare	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Utrymningslarm	HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.
	Brandventilations-	HV	HV	HV	HV	HV	

Bilaga 5

	Utrustning	Ägare	Ansvar för tillsyn	Ansvar för skötsel	Ansvar för underhåll	Ansvar för utbyte	Anmärkning
	installationer						
STYR- OCH ÖVERVAKNINGS-SYSTEM		HV	HV	HV	HV	HV	Värme, ventilation,
AVFALLSHANtering		HG	HG	HG	HG	HG	Finns ej.

LB

4(4)

KPZ
MK

Q

2018-11-29

Gällande ansökan om permanent serveringstillstånd.

Härmed bekräftas att café Lilla Le Mond (LLMD Kungsholmen AB 559180-5337) har vårt godkännande att servera alkohol i lokal nr 3 på Lindhagensgatan 137 A. Tiderna för alkoholservice är 11:00 – 22:00.

Namnsteckning

Olle Wahlund Linn Björck

Datum

29/11 2018

Namnförtydligande

Olle Wahlund Linn Björck

Styrelsen BRF Västermalmsterassen

0708-980337 0730-407610

Telefonnummer